

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr.131

din 28 Mai 2013

privind aprobarea valorii rezultate din Raportul de evaluare la imobilizări corporale de natura „localuri” (dispensare și cabinet stomatologic), aparținând domeniului privat al Municipiului Reșița, în vederea înscrierii în raportările financiare.

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din 28 mai 2013;

Având în vedere expunerea de motive și raportul de specialitate al Serviciului Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local.

Luând în considerare Raportul de evaluare întocmit de PFA Babeu Mihai – Expert evaluator;

În conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.81/28.08.2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2), lit. c), alin. (9), art. 45 alin. (3), art. 49 alin. (1) și art. 115 alin. (1) lit. b) și alin. (3) și din Legea nr. 215/2001, privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Se aprobă valoarea rezultată din Raportul de evaluare pentru construcții de natura „localuri ” (dispensare și cabinet stomatologic), aparținând domeniului privat al Municipiului Reșița, județul Caraș – Severin, în vederea înregistrării în raportările financiare conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se însușește Raportul de evaluare pentru construcții de natura „localuri” (dispensare și cabinet stomatologic), aparținând domeniului privat al Municipiului Reșița, județul Caraș – Severin, în vederea înregistrării în raportările financiare, conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre, anexă ce face parte integrantă din aceasta.

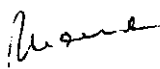
Art.3 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează: Serviciul Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”- Compartimentul Financiar Contabil și Venituri, urmând ca prin grija acestora să se realizeze măsurile necesare efectuării mențiunilor în evidențele contabile.

Art. 4 - Hotărârea intră în vigoare la data comunicării.

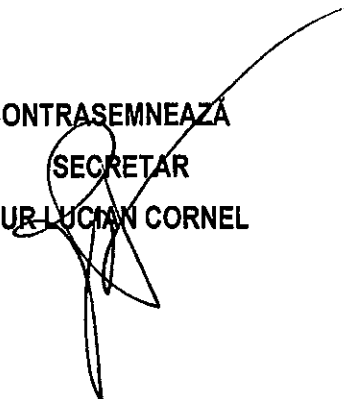
Art. 5 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului Județului Caraș-Severin;
- Direcției Buget Finanțe-Contabilitate Resurse Umane;
- Serviciului Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița” - Compartiment Contabilitate și Venituri, Compartiment Control și Evidență Patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MONE MARIANA MAGDALENA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL**



Tabel

privind aprobarea valorii rezultate din Raportul de evaluare la imobilizări corporale de natura „localuri ” (dispensare și cabinet stomatologic) aparținând domeniului privat al Muicipiului Reșița, în vederea înscrierii în raportările financiare.

Unitatea SPADPP-RESTA			Cămin		Cămin		Cămin	
Măzări: MIJLOACE FIXE (LOCALURIDISPENSARE SI CABINETE STOMATOLOGICE)			DOMENIU PRIVAT					
Nr. de inv.	Denumirea bunurilor inventariate	Data P.F.	Valoarea de inventar (intrare)	Amortizarea acumulata	Valoarea ramasa la 31.12.2012	Valoarea reevaluată la 31.12.2012		
2370/1	1	2	3	4	5	6		
2374/1	DISPENSAR TBG CRISAN NR.13	1977	78249,8	45862,96	32386,64	171833,56		
2375/1	IL GARAGIALE	1986	6347,29	2832,72	3514,57	58901,71		
2375/1	DISPENSAR MICRO III AL. TRAND. 1/1,2	1981	23489,28	12199,88	11289,4	22586,37		
2931/1	MONOM DISPENSAR	1934	5,36	5,36	0	17714,8		
VALOARE TOTALA						271036,44		

Notă: Valorile estimate nu conțin TVA.

Director Executiv,
Bilt Valeria

**Şef Serviciu,
Schornig Carla**

**Compartiment Evidență Patrimoniu,
Dworszak Iuliana**

Compartiment Financiar - Contabil și Venituri,
Stângu Eva

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MONE MARIANA MAGDALENA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL



**Raport de evaluare
imobilizări corporale de natura "localurilor"
(dispensare si cabinet stomatologic)
din patrimoniul municipiului
Reșița**

**În vederea înscrierii în raportările
financiare**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al SPDADPP - Reșița .

Catre: Conducerea SPDADPP al municipiului Reșița

Ref: Evaluare mijloace fixe de natura imobilizărilor corporale aparținând domeniului privat al municipiului Reșița, aflate în patrimoniu domeniului privat al municipiului Reșița la 31.12.2012 pentru înscrierea în raportările financiare ale clientului.

În baza contractului de prestări servicii încheiat între evaluator și SPDADPP Reșița, am inspectat și evaluat imobilizările corporale de natura localurilor (dispensare și cabinet stomatologic) aflate în patrimoniul SPDADPP al municipiului Reșița.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al domeniului privat al SPDADPP Reșița, asupra mijloacelor fixe supuse evaluării. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini.

Prezenta lucrare se adresează SPDADPP al municipiului Reșița în calitate de client și destinatar. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru înscrierea în raportările financiare ale clientului.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardului Internațional de Aplicație în Evaluare – IVS 201.05 "Evaluări ale imobilizărilor corporale din sectorul public" pentru raportare financiară. Referitor la baza de evaluare, recomandările acestui standard sunt:

Comentariul din IFRS 13 și, în special referirile la participanții pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este similară, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în IVS – *Cadrul general*. Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform IVS, îndeplinește cerința de evaluare a valorii juste, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind „elementul de înregistrare” sau ignorarea restricțiilor de vânzare.

- a. În general, valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este determinată prin evaluare, pe baza datelor de piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este, de regulă, **valoarea de piață** determinată prin evaluare.
- b. Dacă nu există date de piață disponibile, pentru a determina valoarea de piață a unei imobilizări corporale, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului de imobilizare corporală poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.
- c. Dacă nu există date de piață disponibile, pentru a determina **valoarea de justă**, din cauza naturii specializate a elementului de mijloace fixe mobile, o entitate poate determina valoarea justă utilizând costul de înlocuire net sau abordările prin costul de reabilitare sau pe unități de servicii.

Ținând cont de aceste recomandări, activele imobilizate ale SPDADPP Reșița sunt active corporale imobilizate deținute în scopul producției sau furnizării de bunuri și servicii, astfel:

- Lista mijloacelor fixe din domeniul privat al SPDADPP al municipiului Reșița, la 31.12.2012:



Constructii de natura localurilor(dispensare si cabinet stomatologic) – active din domeniul privat

Unitatea:SPDADPP - RESITA			Gestunea:		
Magazia: MIJLOACE FIXE - LOCALURI(DISPENSARE SI CABINET STOMATOLOGIC)			DOMENIU PRIVAT		
Nr. de inv.	Denumirea bunurilor inventariate	Data PIF	Valoarea de inventar (Intrare)	Amortizarea cumulata	Valoarea ramasa 31.12.2012
0	1	2	3	4	5
3174/1	DISPENSAR TBC CRISAN NR.13	1977	78249,6	45862,96	32386,64
1153/1	I.L.CARAGIALE	1988	6347,29	2832,72	3514,57
3175/1	DISPENSAR MICRO III'AL. TRAND. 1/1,2	1981	23489,28	12199,88	11289,4
2931/1	MONIOM DISPENSAR	1934	5,36	5,36	0
	VALOARE TOTALA:				

Nota: Valorile prezentate in listele de inventar sunt exprimate in RON.

*In timpul inspectiei vizuale a constructiilor nu s-au observat defecte structurale sau mecanice,

*Evaluarea se face in ipoteza ca, constructiile sunt integrale si nu prezinta defecte structurale.

Scopul evaluarii este estimarea **valorii juste**. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunilor decembrie 2012. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 31.12.2012. Data raportului este 30.04.2013.

Inspectia proprietății supuse evaluării a fost efectuată de către evaluator Babau Mihai în cursul lunii aprilie 2013, în prezența reprezentanților clientului. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar.

Abordările aplicate în evaluare au fost:

- Abordarea prin costuri
- Abordarea prin capitalizarea veniturilor

Raportul a fost structurat după cum urmează : (1) Aspecte generale – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării (2) Descrierea datelor – în care este prezentat patrimoniul evaluat (3) Evaluarea patrimoniului – conține aplicarea metodelor de evaluare (4) Anexe – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață (valoarea justă) a activelor evaluate la data de 31.12.2012; ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:



Construcții de natura localurilor (dispensare și cabinet stomatologic) – active din domeniul privat

Unitatea: SPDADPP - RESITA			Gestiunea:			
Magazia: MIJLOACE FIXE - LOCALURI (DISPENSARE SI CABINET STOMATOLOGIC)			DOMENIU PRIVAT			
Nr. de inv.	Denumirea bunurilor inventarizate	Data PIF	Valoarea de Inventar (intrare)	Amortizarea cumulata	Valoarea ramasa 31.12.2012	Valoare reevaluată 31.12.2012
0	1	2	3	4	5	6
3174/1	DISPENSAR TBC CRISAN NR.13	1977	78249,6	45862,96	32386,64	171833,56
1153/1	I.L. CARAGIALE	1988	6347,29	2832,72	3514,57	58901,71
3175/1	DISPENSAR MICRO III AL. TRAND. 1/1,2	1981	23489,28	12199,88	11289,4	22586,37
2931/1	MONIOM DISPENSAR	1934	5,36	5,36	0	17714,8
	VALOARE TOTALA:					271036,44

Nota: Valorile prezentate în opinie sunt exprimate în RON.

Valorile nu includ valoarea terenului aferent construcțiilor.

Patrimoniul evaluat a fost inspectat de către evaluator și au fost intervievați angajați ai SPDADPP al municipiului Reșița în legătură cu aspecte legate de acesta. Raportul de evaluare care urmează, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Raportul a fost pregătit în conformitate cu legislația în vigoare. Valorile estimate pentru fiecare poziție care a fost corectată au fost stabilite pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare (IVSC).

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- ⇒ fiecare valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ⇒ în estimarea valorilor s-a ținut cont de principiul prudenței,
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ valoarea este o predicție;
- ⇒ valoarea este subiectivă;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ valorile nu conțin T.V.A.

Cu stima,
Babeu Mihai



CUPRINS

CERTIFICARE	6
1. ASPECTE GENERALE	7
1.1. OBIECTUL EVALUARII	7
1.2. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
1.3. SCOPUL EVALUARII. CLIENTUL SI UTILIZAREA EVALUARII	7
1.4. DATA ESTIMARII VALORII. DATA RAPORTULUI	7
1.5. INSPECTIA PROPRIETATII	7
1.6. BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE	7
1.7. MONEDA RAPORTULUI	8
1.8. MODALITATI DE PLATA	8
1.9. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSE DE INFORMATII	8
1.10. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI	9
1.11. CLAUA DE NEPUBLICARE	9
1.12. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE	9
2. DESCRIEREA DATELOR	11
2.1. PREZENTAREA PATRIMONIULUI SUPUS EVALUARII	11
2.1.1. <i>Descrierea imobilizarilor corporale supuse evaluarii</i>	11
2.2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	20
2.2.1. <i>Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale</i>	20
2.2.2. <i>Piata imobiliara specifica</i>	20
2.2.3. <i>Analiza cererii</i>	20
2.2.4. <i>Analiza ofertei competitive</i>	21
2.2.5. <i>Echilibrul pietei</i>	21
3. CEA MAI BUNA UTILIZARE	21
4. EVALUAREA PATRIMONIULUI	22
4.1. ETAPELE PARCURSE	22
4.2. SURSELE DE INFORMATII	22
4.3. METODOLOGIA DE EVALUARE APLICATĂ	22
4.4. REZULTATELE EVALUARII. RECONCILIAREA REZULTATELOR	30
5. ANEXE	31

ANEXA nr. 1 – Listele de inventar cu situatia mijloacelor fixe

ANEXA nr. 2 – Surse de informatii

CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, neinfluentate de nici un factor si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorilor. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in patrimoniul care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Evaluarea este realizata in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS), fara a exista devieri de la cerintele specifice ale IVS.

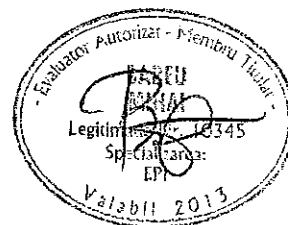
Patrimoniul a fost inspectat personal de catre evaluator impreuna cu reprezentanti ai beneficiarului. In elaborarea prezentului raport evaluatorul a colaborat cu departamentul Financiar-Contabil al SPDADPP Reșița precum si cu persoane din departamentul tehnic.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua al ANEVAR.

Cu stima,

Babeu Mihai – Expert evaluator

Expert evaluator - membru titular ANEVAR



1. Aspecte generale

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie mijloacele fixe de natura localurilor (dispensare și cabinet stomatologic) aflate în patrimoniul SPDADPP al municipiului Reșița la data de 31.12.2012.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al municipiului Reșița asupra proprietăților supuse evaluării (dispensare și cabinet stomatologic). Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini.

1.3. Scopul evaluării. Clientul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață (valorii juste). Prezenta lucrare se adresează SPDADPP al municipiului Reșița, în calitate de destinatar. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru înscrierea în raportările financiare ale clientului.

1.4. Data estimării valorii. Data raportului

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii decembrie. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 31.12.2012.

Evaluarea a fost realizată în intervalul martie-aprilie 2013. Data raportului este 30.04.2013.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia mijloacelor fixe supuse evaluării a fost efectuată în prima jumătate a lunii aprilie a anului 2013 de către evaluator – Babeu Mihai. La inspectie au fost prezenți reprezentanți ai clientului prin șefii de secții și personal din cadrul departamentului financiar-contabilitate. Cu această ocazie s-a efectuat identificarea și inspectia au fost efectuate fotografii și au fost cerute date pentru aprecierea / estimarea stării tehnico-funcționale ale construcțiilor (dispensare și cabinet stomatologic) aflate în patrimoniul municipiului Reșița.

Cu ocazia inspectiei, din informațiile culese cu sprijinul reprezentanților clientului au fost sintetizate date cu privire la deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă.

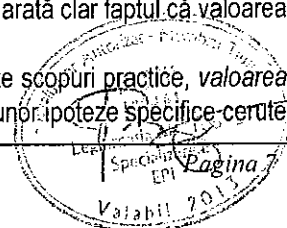
1.6. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Estimarea valorii de piață în baza standardelor

- IVS cadru general – Valoarea de piață – tip de valoare, precum și tipuri de valoare diferite de valoarea de piață;
- IVS 103 – Bazele Evaluării;
- IVS 104 – Sfera misiunii de evaluare;
- IVS 105 – Raportarea Evaluării;
- IVS 202.05 – Evaluări ale imobilizărilor corporale din sectorul public.
- IVS 230 - drepturi asupra proprietății imobiliare
- IVS -300 – Valoarea Justă

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardului Internațional de Aplicație în Evaluare – IVS 201.05 "Evaluări ale imobilizărilor corporale din sectorul public" pentru raportare financiară. Referitor la baza de evaluare, recomandările acestui standard sunt:

Comentariul din IFRS și, în special referirile la participanții pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este similară, în general, cu conceptul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită și comentată în IVS – *Cadru general*. Astfel, pentru multe scopuri practice, valoarea de piață, conform IVS, îndeplinește cerința de evaluare a valorii juste, conform IFRS, supusă unor ipoteze specifice cerute



de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind „elementul de înregistrare” sau ignorarea restricțiilor de vânzare.

- d. În general, valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este determinată prin evaluare, pe baza datelor de piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este, de regulă, **valoarea de piață** determinată prin evaluare.
- e. Dacă nu există date de piață disponibile, pentru a determina valoarea de piață a unei imobilizări corporale, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului de imobilizare corporală poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.
- f. Dacă nu există date de piață disponibile, pentru a determina **valoarea de justă**, din cauza naturii specializate a elementului de mijloace fixe mobile, o entitate poate determina valoarea justă utilizând costul de înlocuire net sau abordările prin costul de reabilitare sau pe unități de servicii.

IVSC considera ca un evaluator calificat ar trebui să raporteze valoarea de piață a activului.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață (valorii juste) a obiectivelor așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional IVS cadru general „Valoarea de piață – tip de valoare”.

Conform standardului, definiția valorilor este următoarea:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea justă în conformitate cu Standardul Internațional de Evaluare IVS cadru general – Valoarea justă: „este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării.”

Această definiție și comentariul asociat din IFRS indică în mod clar faptul că valoarea justă, conform IFRS, este un concept diferit de *valoarea justă*, așa cum este aceasta definită și comentată în IVS - *Cadru general*.

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimată în RON și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată.

Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era „în valută” este la data de 31.12.2012 de 4,4287 RON / EURO. Se menționează, însă, că o eventuală conversie în valuta a opiniei finale o considerăm adecvată doar atata vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul veniturilor previzionate, rentabilității, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

1.8. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral la data tranzacției fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.9. Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

⇒ Suprafețele construcțiilor

Aceste informații au fost preluate de la client, acesta fiind responsabil de veridicitatea și corectitudinea lor.

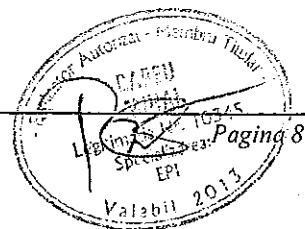
⇒ Informații privind piața imobiliară locală (chirii, prețuri de tranzacționare, etc.)

⇒ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

⇒ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS);

⇒ Evoluția cursului valutar publicat de BNR;

⇒ Baza de date a evaluatorului;



1.10. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre personalul de specialitate din cadrul compartimentului de contabilitate al SPDADPP - Reșița, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului. In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat la pct.1.3. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la pct 1.3 atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

1.12. Ipoteze si conditii limitative

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

1. Ipoteze:

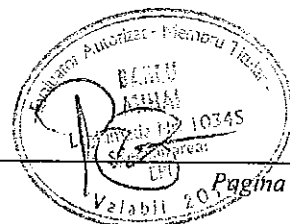
- ⇒ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre compartimentului de contabilitate al SPDADPP - Reșița si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- ⇒ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- ⇒ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale constructiilor, solului, sau structuri care sa influenteze valoarea patrimoniului. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ⇒ Situatia actuala a patrimoniului a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii acestuia in conditiile tipului valorii selectate, prezentata la pct.1.6;
- ⇒ Nu am realizat o analiza a constructiilor, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpose sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiilor;
- ⇒ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- ⇒ Nu am realizat o analiza (functionala, de capacitate și de randament) a bunurilor. Nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpose sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnica buna (conform declaratiilor proprietarului). Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate și acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea functionala și de randament a acestora;
- ⇒ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu, conducerea municipiului Resita și cu persoane de pe amplasamente, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluarii care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ⇒ Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca

nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii imobiliare, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;

- ⇒ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ⇒ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

2. Conditii limitative:

- ⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la patrimoniul in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ⇒ nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- ⇒ raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Prezentarea patrimoniului supus evaluării

Obiectul evaluării în prezentul studiu îl reprezintă mijloacele fixe de natura localuri (dispensare și cabinet stomatologic) aflate în proprietatea municipiului Reșița.

Mijloacele fixe evaluate aflate în patrimoniul municipiului Reșița sunt:

Lista mijloacelor fixe din domeniul privat, la 31.12.2012 este prezentată în anexe.

Mijloacele fixe supuse evaluării se afla pe mai multe amplasamente distincte, evaluarea se face în ipoteza în care toate activele sunt în proprietatea municipiului Reșița.

2.1.1. Descrierea imobilizărilor corporale supuse evaluării

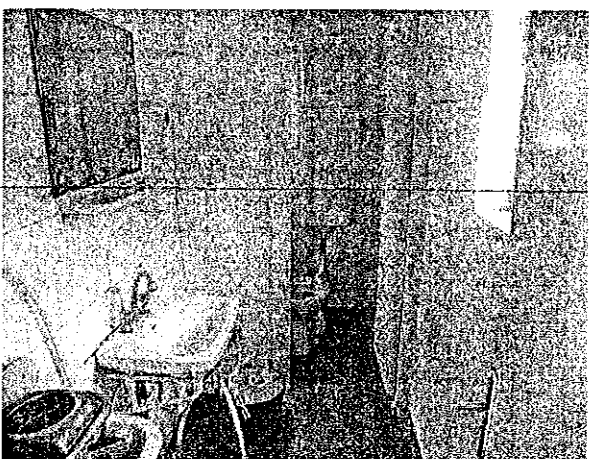
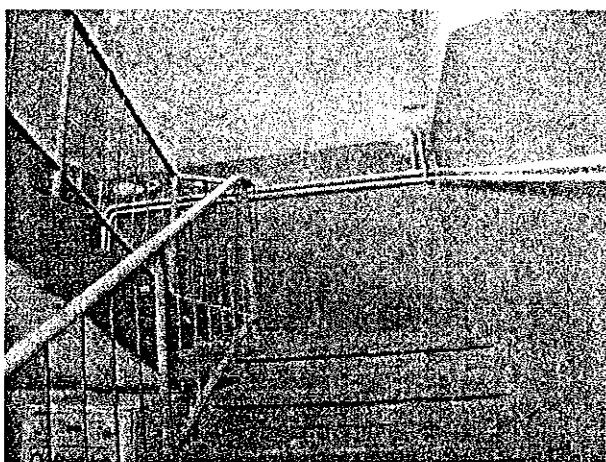
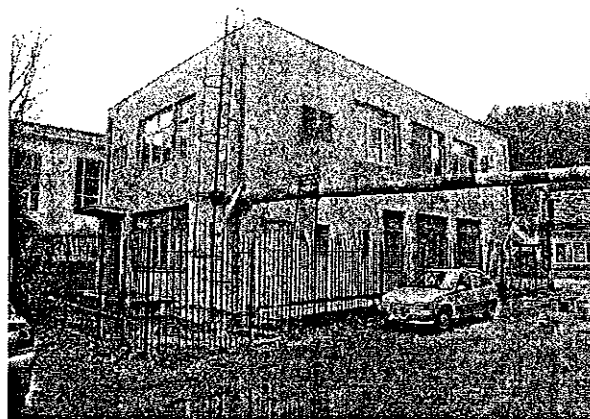
Imobilizările corporale evaluate includ: construcții localuri (dispensare și cabinet stomatologic).

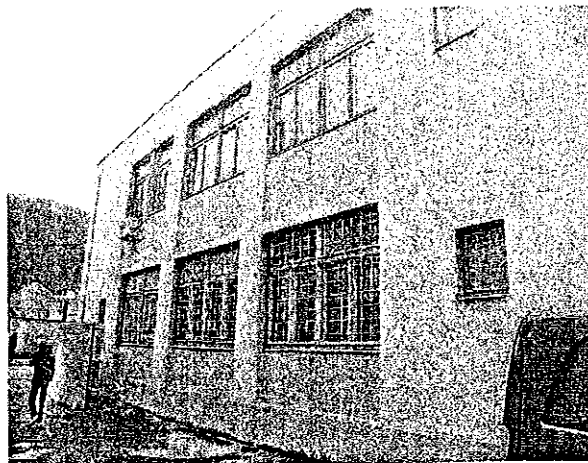
Descrierea se va prezenta pe categorii de active:

Construcții de natura localurilor – active din domeniul privat

Lista activelor care cuprinde identificarea acestora, denumire și localizare este prezentată în continuare; informațiile, vizavi de caracteristicile dimensionale, au fost culese din anexa nr. 1 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Reșița, precum și din informațiile culese de la compartimentul de contabilitate al SPDADPP municipiului Reșița.

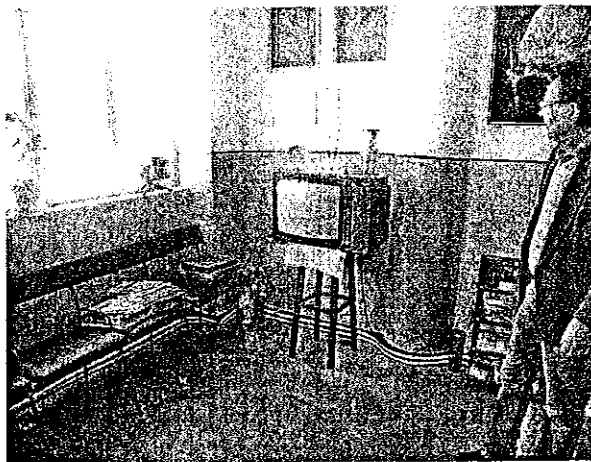
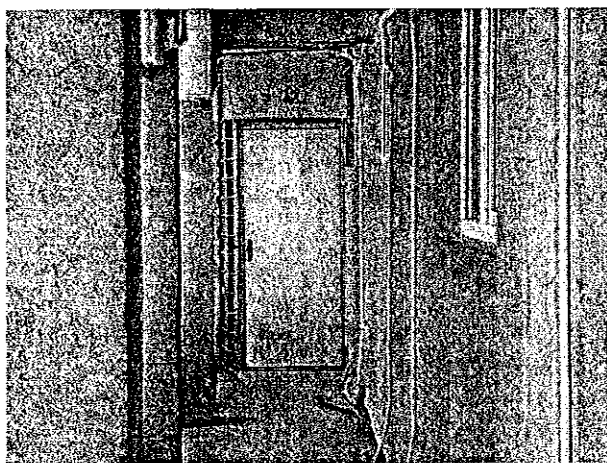
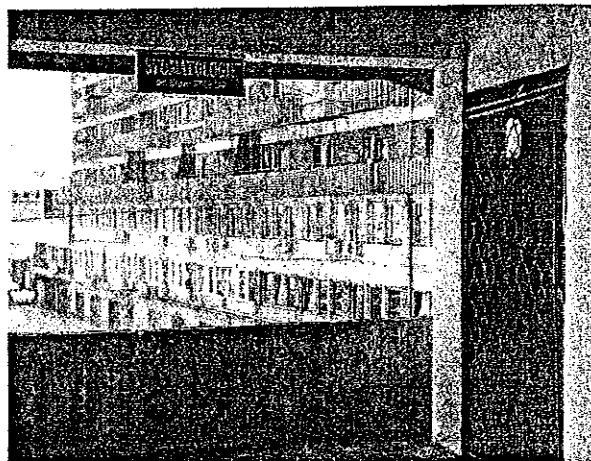
Unitatea: SPDADPP - REȘITA		
Magazia: MIJLOACE FIXE - LOCALURI (DISPENSARE ȘI CABINET MEDICAL)		
Nr. de inv.	Denumirea bunurilor inventariate	Data PIF
0	1	2
3174/1	DISPENSAR TBC CRISAN NR.13	1977
1153/1	I.L.CARAGIALE 5	1988
3175/1	DISPENSAR MICRO III AL. TRAND. 1/1,2	1981
2931/1	MONIOM DISPENSAR	1934





Construcția	Conform documentației (lista inventar), construcția a fost edificată în jurul anilor 1977 aceasta fiind de tip P+E. Infrastructura este alcătuită din fundații de beton. Spațiul supus evaluării este situat la etajul 1 al imobilului. Aspectul construcției, atât cel exterior cât și cel interior se prezintă relativ îngrijit.
Structura	Soluția constructivă aferentă este cea structură din stalpi beton armat cu închideri perimetrale din zidărie de cărămidă și planșeu din beton armat.
Acoperișul	Clădirea este prevăzută cu acoperiș tip terasă și hidroizolație bituminoasă.
Finisaje	Finisajele interioare constau în: pardoseli din mozaic, faianță ($H=1,70m$) în grupurile sanitare. Peretii cu tencuieli driscuite și zugrăveli mixte în ulei ($H=1,50m$), parțial lavabilă și var.
Tamplarie	Tamplăria exterioară este mixtă PVC cu geam termopan și lemn cu geam simplu. Tamplăria interioară este din lemn.
Utilități și alte facilități	Imobilul beneficiază de racorduri zonale la energia electrică, gaz, canalizare, apă.
Instalații	Imobilul este racordat la sistemul centralizat de încălzire al orașului. Încălzirea se face cu calorifere din fontă (cu instalație din teava metalică). Echipamentele electrice și sanitare în stare de funcționare
Grad de finalizare	În opinia noastră clădirea prezintă un grad de finalizare de cca. 100 %, conform descrierii anterioare (structură, finisaje, tamplărie și instalații).
Suprafețe	Suprafața utilă a fost preluată din documentația (lista de inventar) furnizată de către client: Suprafața utilă: 153,55 mp
Starea Proprietății	
Îmbunătățiri	La data inspecției, trebuie menționat faptul că proprietatea analizată se află într-o stare satisfăcătoare, prezentând finisajele menționate anterior. În timpul inspecției vizuale a imobilului nu am observat defecte structurale sau mecanice.

I.L.CARAGIALE 5



**Construcția**

Conform documentatiei(lista inventar), constructia a fost edificata in jurul anilor 1988 aceasta fiind de tip P+9E. Infrastructura este alcatuita din fundatii de beton.

Spatul supus evaluarii este situat la etajul 1 al imobilului.

Aspectul constructiei, atat cel exterior cat si cel interior se prezinta relativ ingrijit.

Structura

Solutia constructiva aferenta este cea structura din stalpi beton armat cu inchideri perimetrare din zidarie de caramida si planseu din beton armat.

Acoperisul

Cladirea este prevazuta cu acoperis tip terasa si hidroizolatie bituminoasa.

Finisaje

Finisajele interioare constau in: pardoseli din mozaic, faianta(H=1,50m) in grupul sanitar. Peretii cu tencuiele driscuite si zugraveli mixte in ulei(H=1,50m) si var.

Tamplarie

Tamplaria exterioara este mixta metalica cu geam simplu si lemn cu geam simplu. Tamplaria interioara este din lemn.

Utilitati si alte facilitati

Imobilul beneficiaza de racorduri zonale la energia electrica, gaz, canalizare,apa.

Instalatii

Mentionam ca spatiul supus evaluarii are sistem de incalzire, acesta fiind racordat la sistemul centralizat de incalzire al orasului Incalzirea se face cu calorifere din fontă (cu instalatie din teava metalica). Echipamentele electrice si sanitare in stare de functionare. Vizibile urme de infiltratii in grupul sanitar de la sistemul de canalizare

Grad de finalizare

In opinia noastra cladirea prezinta un grad de finalizare de cca. 100 %, conform descrierii anterioare (structura, finisaje, tamplarie si instalatii).

Suprafete

Suprafata utila a fost preluata din documetatia (lista de inventar) furnizata de catre client:

Suprafata utila: 40 mp

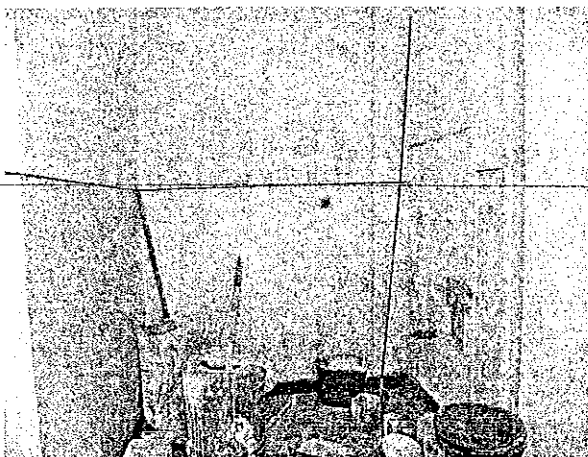
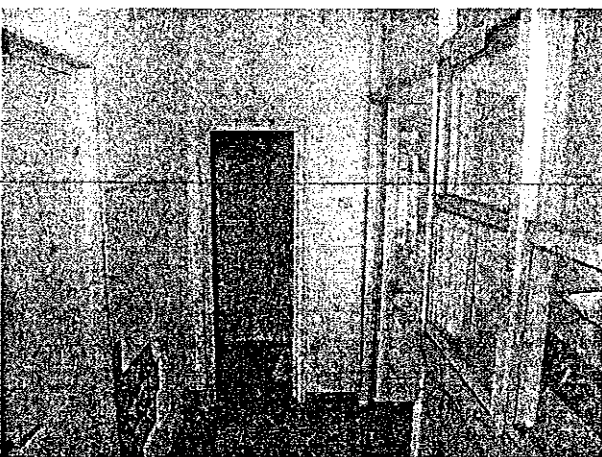
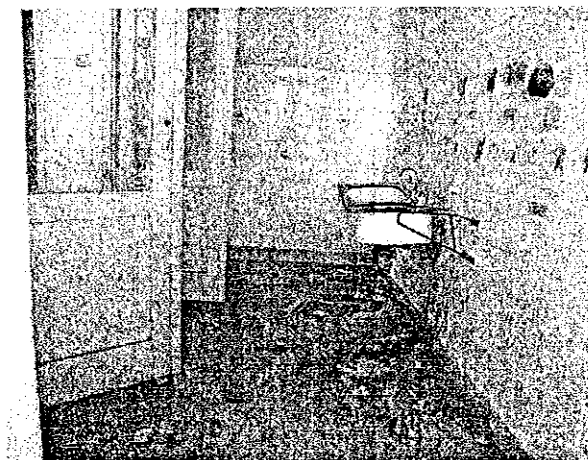
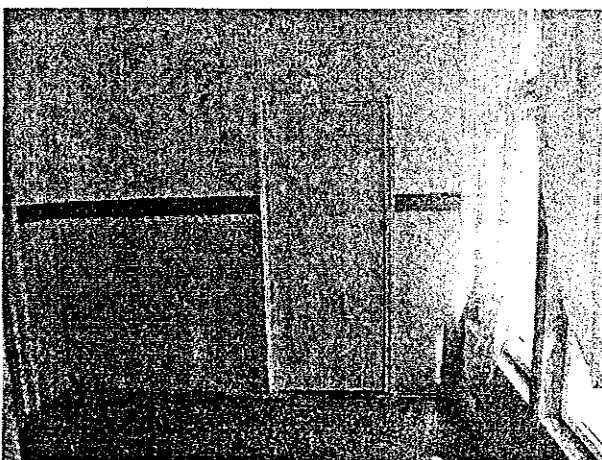
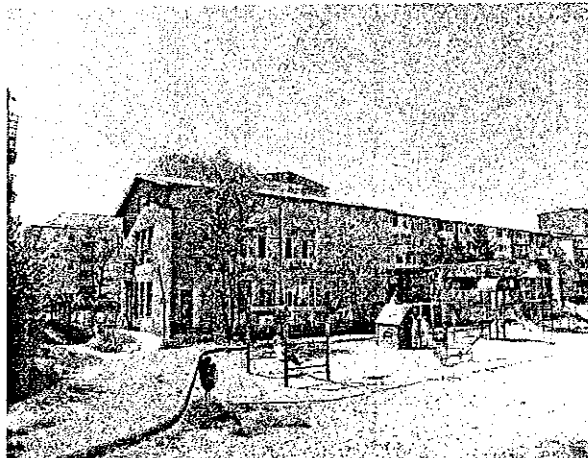
Starea Proprietatii**Imbunatatiri**

La data inspectiei, trebuie mentionat faptul ca proprietatea analizata se afla intr-o stare satisfacatoare, prezentand finisajele mentionate anterior.

In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat defecte structurale sau mecanice.



DISPENSAR MICRO III ALEEA TRANDAFIRU 1/1,2



Construcția

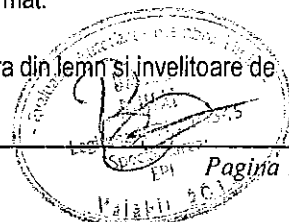
Conform documentatiei(lista inventar), constructia a fost edificata in jurul anilor 1981 aceasta fiind de tip P+E. Infrastructura este alcatuita din fundatii de beton. Spatiul supus evaluarii este situat la parterul imobilului. Aspectul constructiei, atat cel exterior cat si cel interior se prezinta relativ ingrijit.

Structura

Solutia constructiva aferenta este cea structura din stalpi beton armat cu inchideri perimetrice din zidarie de caramida si planseu din beton armat.

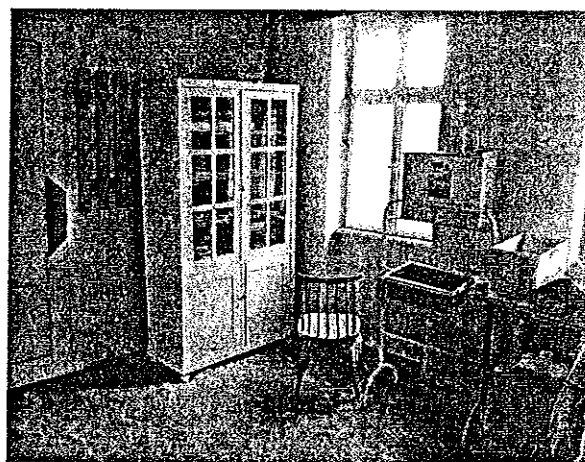
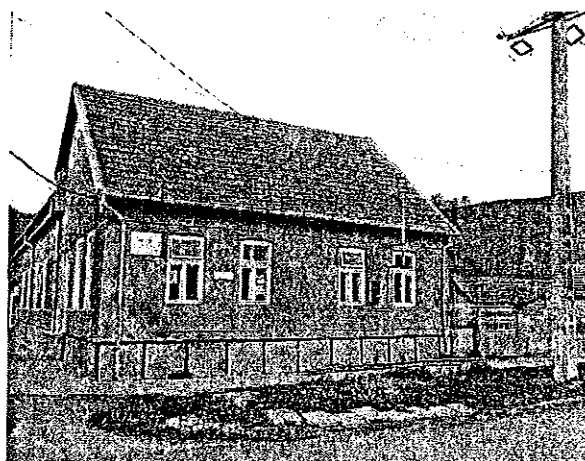
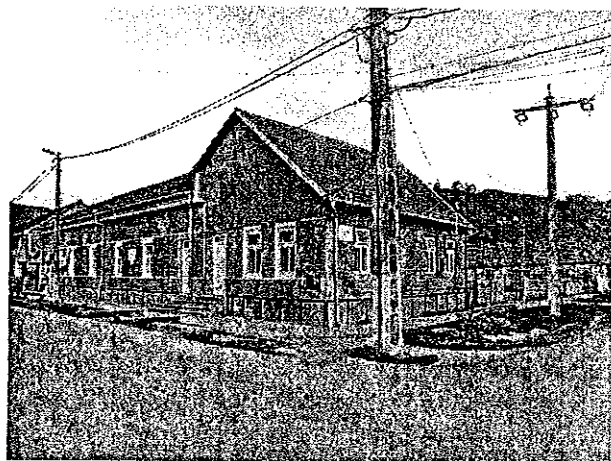
Acoperisul

Cladirea este prevazuta cu acoperis tip sarpanta pe structura din lemn si invelitoare de tabla.



Finisaje	Finisajele interioare constau in: pardoseli din mozaic, faianta(H=1,70m) in grupurile sanitare. Peretii cu tencuieli driscuite si zugraveli mixte in ulei(H=1,50m), partial var.
Tamplarie	Tamplaria exterioara este lemn cu geam simplu acestea fiind sparte. Tamplaria interioara este din lemn cu geam simplu.
Utilitati si alte facilitati	Imobilul beneficiaza de racorduri zonale la energia electrica, gaz, canalizare,apa..
Instalatii	Echipamentele electrice si sanitare sunt intr-o stare avansata de degradare, partial unele din acestea lipsesc.
Grad de finalizare	In opinia noastra cladirea prezinta un grad de finalizare de cca. 100 %, conform descrierii anterioare (structura, finisaje, tamplarie si instalatii).
Suprafete	Suprafata utila a fost preluata din documentatia (lista de inventar) furnizata de catre client: Suprafata utila: 21,90 mp
Starea Proprietatii	
Imbunatatiri	La data inspectiei, trebuie mentionat faptul ca proprietatea analizata se afla intr-o stare degradata, prezentand finisajele mentionate anterior. In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat defecte structurale sau mecanice.

MONIOM DISPENSAR



Construcția

Conform documentatiei(lista inventar), constructia a fost edificata in jurul anilor 1934 aceasta fiind de tip P. Infrastructura este alcatuita din fundatii de piatra.

Spatiul supus evaluarii este situat in incinta caminului cultural din cartierul Moniom. Aspectul constructiei, atat cel exterior cat si cel interior se prezinta relativ ingrijit.

Structura

Solutia constructiva aferenta este cea structura din zidarie de caramida cu inchideri perimetrale din zidarie de caramida si planseu din lemn tencuit.

Acoperisul	Clădirea este prevăzută cu acoperiș tip șarpantă pe structură din lemn și înveliș ceramic.
Finisaje	Finisajele exterioare: tencuieli stropite. Finisajele interioare constau în: pardoseli din dărmuri parțial degradate. Peretii cu tencuieli driscuite și zugrăveli mixte în ulei (H=1,50m), parțial var.
Tamplarie	Tamplăria exterioară este din lemn cu geam simplu. Tamplăria interioară este din lemn.
Utilități și alte facilități	Imobilul beneficiază de racorduri zonale la energia electrică, canalizare, apă.
Instalații	Încălzirea se realizează cu sobe pe lemne. Echipamentele electrice în stare de funcționare.
Grad de finalizare	În opinia noastră clădirea prezintă un grad de finalizare de cca. 100 %, conform descrierii anterioare (structură, finisaje, tamplărie și instalații).
Suprafețe	Suprafața utilă a fost preluată din documentația (lista de inventar) furnizată de către client: Suprafața utilă: 39,16 mp
Starea Proprietății	
Îmbunătățiri	La data inspecției, trebuie menționat faptul că proprietatea analizată se află într-o stare satisfăcătoare, prezentând finisajele menționate anterior. În timpul inspecției vizuale a imobilului nu am observat defecte structurale sau mecanice.

2.2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

2.2.1 Considerente generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății.

2.2.2 Piața imobiliară specifică

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietățile supuse evaluării sunt de tip comercial (prestări servicii). Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică s-a analizat separat pe fiecare tip de proprietate dar cu accent pe piața proprietăților de tip comercial (prestări servicii). , piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind municipiul Reșița.

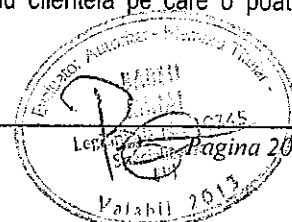
2.2.3 Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

Principalii utilizatori ai unei asemenea proprietăți sunt persoanele juridice.



2.2.4 Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Situația proprietăților imobiliare de **tip comercial (prestări servicii)**, specifică zonei de vest a țării. Oferta de proprietăți de acest tip este extrem de scăzută, în principal datorită situației economice din această perioadă.

Pe de altă parte, inactivitatea și chiar scăderea pieței de tranzacționare a atras după sine un fenomen de încetinire a tranzacțiilor imobiliare, cumpărătorii preferând să mai aștepte până la o stabilizare a prețurilor la un nivel minim, iar ofertanții consideră că prețul nu ar trebui să scadă datorită inexistenței construcțiilor de **tip comercial (prestări servicii)**. noi. Rezultă de aici o « înghețare » a pieței tranzacțiilor imobiliare pentru moment.

2.2.5 Echilibrul pieței

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Piața proprietăților de tip comercial (prestări servicii)

Proprietățile de **tip comercial (prestări servicii)**, piața unde se pot încadra proprietățile analizate, se tranzacționează la prețuri cuprinse între 250-500 Euro/mp Su ; chiriile lunare pentru acest tip de spații sunt cuprinse între 4-10 Euro/mp.

3. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productivă).

Având în vedere conformarea proprietății, aceasta se pretează atât ca proprietate rezidențială, cât și ca spații de birouri, respectiv mixt (comercial și birouri). În opinia noastră, ținând cont de caracteristicile proprietății analizate, C.M.B.U. este cea actuală, de tip comercial.

4. EVALUAREA PATRIMONIULUI

4.1 Etapele parcurse

Pentru estimarea valorilor prezentate mai sus s-au parcurs următoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- analiza situațiilor scriptice existente la sediul instituției.
- extragerea informațiilor necesare pentru evaluare din materialele existente la sediu instituției ;
- discuții purtate cu personalul de specialitate din departamentele SPDADPP al municipiului Reșița;
- inspectia vizuala constructiilor(*dispensare si cabinet stomatologic*) practica a concordantei situatiei din teren cu informatiile din documentele furnizate de catre compartimentul de contabilitate al SPDADPP al municipiului Reșița;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice patrimoniului evaluat;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizeaza patrimoniul.

4.2. Sursele de informatii

- ⇒ documentele privind imobilizarile corporale puse la dispozitie de catre personalul din cadrul compartimentului de contabilitate SPDADPP al municipiului Reșița;
- ⇒ informatiile preluate de la personalul de specialitate din cadrul institutiei privind istoricul imobilizarilor, lucrarile de reparatii efectuate, gradul de exploatare, gradul de depreciere, etc ;

Aceste informatii au fost preluate de la client, acesta fiind raspunzator de veridicitatea si corectitudinea lor.

- ⇒ informatii preluate din teren de catre evaluator la inspectia fiecarui obiectiv;
- ⇒ Standarde de evaluare IVSC;
- ⇒ Standarde Internationale de Contabilitate ;
- ⇒ Evolutia cursului valutar publicat de BNR ;
- ⇒ Baza de date a evaluatorului ;

4.3. METODOLOGIA DE EVALUARE APLICATĂ

Abordările aplicate în evaluare au fost:

- Abordarea prin costuri
- Abordarea prin capitalizarea veniturilor

In abordarea prin costuri este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii și amenajării terenului la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe. La costul estimat, după scăderea deprecierei clădirii, se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.

In abordarea prin comparația vânzărilor se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute sau sunt propuse pentru vânzare.

In abordarea pe baza de venit se urmareste estimarea valorii proprietatii imobiliare prin prisma rentabilitatii pe care o reprezinta aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din inchiriere. In calculele pentru determinarea valorii se foloseste o metoda de capitalizare adecvata si ratele de capitalizare corespunzatoare.

In mod practic, tinand cont de tipul de valoare estimat, metodele disponibile pentru evaluator si necesitatea alocarii valorii pe fiecare componenta (teren, cladiri si constructii) au fost estimate valorile prin metoda costului de inlocuire depreciat.

Pentru proprietatile specializate, s-a urmarit estimarea Costului de Inlocuire Net (CIN), asa cum este acesta definit in Standardul International IVS „Tipuri de valoare diferite de valoarea de piata”, precum si in IFRS „Abordarea prin cost pentru raportare financiara”. Recomandarile legate de CIN sunt urmatoarele: „Costul de inlocuire net (CIN) este considerat ca o metoda acceptabila utilizata in raportarea financiara pentru a determina un surrogat al valorii de piata a proprietatilor specializate si cu piata limitata, pentru care nu sunt disponibile informatii de piata. CIN reprezinta costul curent de inlocuire a unui activ cu echivalentul sau modern minus deducerile pentru deteriorarea fizica si orice forme relevante de depreciere si optimizare.”

Evaluarea se conduce individual pe fiecare tip de proprietate:

Abordarea pe baza costurilor

Evaluarea constructiilor.

Fiind vorba de constructii speciale, evaluatorul a apelat la metoda costului de inlocuire net (CIN). Scopul evaluarii patrimoniale este stabilirea costului de inlocuire si a valorii ramase (in functie de gradul de deprecierea acumulata) corespunzatoare lunii decembrie 2012, MatrixRom editia iunie 2012.

Estimarea valorii clădirilor s-a efectuat prin abordarea pe bază de costuri luând în considerare costurile unitare actuale de înlocuire a construcțiilor și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată) fiecărui element.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire brut
2. Estimarea deprecierei totale care afectează construcțiile: uzura fizică (pe baza stării fizice constatate la data inspecției efectuate în teren), pierderea de valoare din neadecvări funcționale sau cauze externe
3. Determinarea valorii juste (de piață) prin scăderea deprecierei totale din valoarea de înlocuire

Pentru determinarea valorilor s-au parcurs următoarele etape:

- Inspectarea constructiilor și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora;
- Estimarea costurilor unitare de înlocuire pentru fiecare tip de constructie (s-au avut în vedere costuri pentru constructii similare, realizate in ultimii 2 ani) precum și costurile totale de înlocuire având în vedere caracteristicile dimensionale.
- Aprecierea deprecierei totale
- Estimarea valorii rămase prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită deprecierei.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze **fizice**, **funcționale** sau **externe**.

În situația constructiilor care fac obiectul prezentei evaluări a fost determinată o depreciere fizică si o depreciere externa

Stabilirea uzurii fizice

Stabilirea **uzurii fizice** s-a făcut pe baza :

- aprecierilor efectuate de către evaluator în teren la realizarea inspecției;
- informațiilor furnizate de către persoanele din cadrul compartimentului de contabilitate din cadrul municipiului



Reșița referitor la lucrările de reparații și modernizări efectuate pentru fiecare construcție;

Stabilirea deprecierei din cauze externe

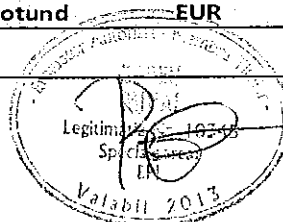
Deprecierea din cauze externe (depreciere economică) este utilitatea diminuată a unei construcții datorită unei influențe negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, localizarea proprietății în localitate, regiune sau provincie, condițiile pieței locale ș.a.

DISPENSAR TBC CRISAN NR. 13

MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp inclusiv TVA) fisă nr.	23	800 €/mpAd
MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp fara TVA) fisă nr.	23	645 €/mpAd
Suprafata utila (mp)		154 mp
Cost inlocuire brut CIB (euro)		99.065 €
Grad de finalizare (%)		100%
Cost inlocuire brut CIB (euro)		99.065 €
* deprecierea fizica Dfiz (conform Anexei 34 din P 135)		
Pondere orientativa conform Anexei 45 din P 135/1999	(%)	Depreciere estimata (%)
structura rezistenta	60%	40%
anvelopa	20%	50%
finisaje (zugravit fatade)	8%	45%
instalatii functionale	12%	40%
	100%	42%
* deprecierea functionala Dfunct		5%
* deprecierea economica Dec		20%
Depreciere total (EURO)		66.769 €
Cost inlocuire net CIN (euro)		32.295 €
Profitul antreprenorului imobiliar (daca este cazul)	20%	6.459 €
Valoarea de piata a imobilului (euro)		38.754 €
	rotund	EUR
		38.800 €

I.L.CARAGIALE NR. 5

MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp inclusiv TVA) fisă nr.	5	750 €/mpAd
MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp fara TVA) fisă nr.	5	605 €/mpAd
suprafata construit desfasurata casa (mp)		40 mp
Cost inlocuire brut CIB (euro)		24.194 €
Grad de finalizare (%)		100%
Cost inlocuire brut CIB Stadiul actual (euro)		24.194 €
* deprecierea fizica Dfiz (conform Anexei 34 din P 135)		
Pondere orientativa conform Anexei 45 din P 135/1999	(%)	Depreciere estimata (%)
structura rezistenta	40%	30%
anvelopa	17%	25%
finisaje (zugravit fatade)	25%	40%
instalatii functionale	18%	45%
	100%	34%
* deprecierea functionala Dfunct		0%
* deprecierea economica Dec		20%
Depreciere total (EURO)		13.149 €
Cost inlocuire net CIN (euro)		11.044 €
Profitul antreprenorului imobiliar (daca este cazul)	20%	2.209 €
Valoarea de piata a imobilului (euro)		13.253 €
	rotund	EUR
		13.300 €

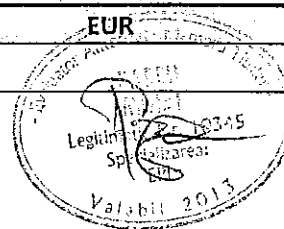


DISPENSAR MICRO III ALEEA TRANDAFIRU 1/1,2

MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp inclusiv TVA) fisa nr.	22	900 €/mpAd
MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp fara TVA) fisa nr.	22	726 €/mpAd
suprafata construit desfasurata casa (mp)		22 mp
Cost inlocuire brut CIB (euro)		15.895 €
Grad de finalizare (%)		100%
Cost inlocuire brut CIB Stadiul actual (euro)		15.895 €
* deprecierea fizica Dfiz (conform Anexei 34 din P.135)		
Pondere orientativa conform Anexei 45 din P.135/1999	(%)	Depreciere estimata (%)
structura rezistenta	40%	40%
anvelopa	17%	50%
finisaje (zugravit fatade)	25%	60%
instalatii functionale	18%	50%
	100%	49%
* deprecierea functionala Dfunct		0%
* deprecierea economica Dec		25%
Depreciere total (EURO)		11.683 €
Cost inlocuire net CIN (euro)		4.212 €
Profitul antreprenorului imobiliar (daca este cazul)	20%	842 €
Valoarea de piata a imobilului (euro)		5.055 €
rotund EUR		5.100 €

MONIOM DISPENSAR

MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp inclusiv TVA) fisa nr.	34	600 €/mpAd
MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp fara TVA) fisa nr.	34	484 €/mpAd
suprafata construit desfasurata casa (mp)		39 mp
Cost inlocuire brut CIB (euro)		18.948 €
Grad de finalizare (%)		100%
Cost inlocuire brut CIB Stadiul actual (euro)		18.948 €
* deprecierea fizica Dfiz (conform Anexei 34 din P.135)		
Pondere orientativa conform Anexei 45 din P.135/1999	(%)	Depreciere estimata (%)
structura rezistenta	40%	55%
anvelopa	17%	45%
finisaje (zugravit fatade)	25%	55%
instalatii functionale	18%	50%
	100%	52%
* deprecierea functionala Dfunct		0%
* deprecierea economica Dec		30%
Depreciere total (EURO)		15.613 €
Cost inlocuire net CIN (euro)		3.335 €
Profitul antreprenorului imobiliar (daca este cazul)	20%	667 €
Valoarea de piata a imobilului (euro)		4.002 €
rotund EUR		4.000 €



Abordarea pe baza capitalizării venitului

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezentă (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea proprietății.

S-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, proprietatea are o valoare de randament.

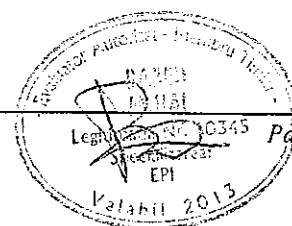
Elementele necesare calculului valorii proprietății sunt :

- ⇒ Venitul brut potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea proprietății ;
 - ⇒ Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 90%;
 - ⇒ Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obținute din închirierea proprietății după amendarea VBP cu gradul de ocupare
 - ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului /investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acesteia) și variabile (utilități, management, administrare, reparații și întreținere - dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi); nu s-au luat în calcul cheltuieli cu întreținerea și reparațiile clădirii (dacă este cazul, se menționează costurile aferente reconversiei-renovare, reparații, etc). De asemenea, nu au fost estimate cheltuieli variabile cu utilitățile deoarece acestea cad în sarcina chirieșilor;
 - ⇒ Rata de capitalizare c reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile. Astfel, rata de capitalizare luată în considerare, din motive legate de diminuarea riscului utilizatorului, a fost considerată de cca. 13%, fiind determinată pe baza informațiilor de piață ;
 - ⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potențial;
- Formula de calcul este: $V = VNE / c$, iar ipotezele și calcule utilizate sunt prezentate în mai jos. Astfel, opinăm ca valoarea de piață a proprietății analizate este de:



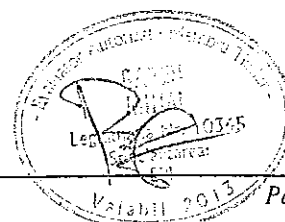
DISPENSAR TBC CRISAN NR. 13

Venit brut potential VBP	7.344
Suprafata utila inchiriabila (mp)	153,00
Chirie estimata din piata (Euro/mp util)	4,00
chirii nete/luna	612
chirii nete/an	7.344
alte venituri	0
Grad de ocupare (%)	90
Venit brut efectiv VBE	6.610
Cheltuieli de exploatare	200
FIXE	200
taxe proprietate	100
asigurare	100
alte	0
VARIABLE	0
management	0
administrator	0
salarii	0
electricitate	0
alte utilitati	0
reparatii-intretinere	0
Cheltuieli de renovare	6.000
Reparatii capitale	0
Fond Rulment	0
VENIT NET de EXPLOATARE VNE	6.410
RATA DE CAPITALIZARE (%)	13,0%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)	43.305
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO) - ROTUND	43.000
TOTAL	43.000



I.L.CARAGIALE NR. 5

Venit brut potential VBP	2.400
Suprafata utila inchiriabila (mp)	40,00
Chirie estimata din piata (Euro/mp util)	5,00
chirii nete/luna	200
chirii nete/an	2.400
alte venituri	0
Grad de ocupare (%)	90
Venit brut efectiv VBE	2.160
Cheltuieli de exploatare	90
FIXE	90
taxe proprietate	50
asigurare	40
alte	0
VARIABLE	0
management	0
administrator	0
salarii	0
electricitate	0
alte utilitati	0
reparatii-intretinere	0
Cheltuieli de renovare	2.500
Reparatii capitale	0
Fond Rulment	0
VENIT NET de EXPLOATARE VNE	2.070
RATA DE CAPITALIZARE (%)	13,0%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)	13.423
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO) - ROTUND	13.400
TOTAL	13.400

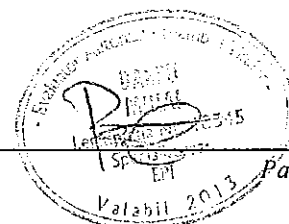


DISPENSAR MICRO III ALEEA TRANDAFIRU 1/1,2

Venit brut potential VBP	1.314
Suprafata utila inchiriabila (mp)	21,90
Chirie estimata din piata (Euro/mp util)	5,00
chirii nete/luna	110
chirii nete/an	1.314
alte venituri	0
Grad de ocupare (%)	90
Venit brut efectiv VBE	1.183
Cheltuieli de exploatare	40
FIXE	40
taxe proprietate	20
asigurare	20
alte	0
VARIABLE	0
management	0
administrator	0
salarii	0
electricitate	0
alte utilitati	0
reparatii-intretinere	0
Cheltuieli de renovare	2.500
Reparatii capitale	0
Fond Rulment	0
VENIT NET de EXPLOATARE VNE	1.143
RATA DE CAPITALIZARE (%)	13,0%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)	6.289
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO) - ROTUND	6.000
TOTAL	6.000

MONIOM DISPENSAR

*Nota. Datorita informatiilor insuficiente vis-à-vis de nivelul chirilor pentru aceasta zona, metoda capitalizarii venitului nu a fost utilizata..



4.4. Rezultatele evaluării. Reconcilierea rezultatelor

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre (piața activă, bine reprezentată prin proprietăți similare oferite spre tranzacționare), adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorii opiniază că valoarea de piață a proprietăților imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției este estimată prin metoda costurilor.

În urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea activelor evaluate la data de 31.12.2012, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

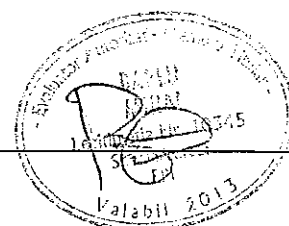
Construcții de natură chioșcurilor – active din domeniul privat

Unitatea: SPDADPP - REȘITA			Gestunea:			
Magazia: MIJLOACE FIXE - LOCALURI (DISPENSARE ȘI CABINET STOMATOLOGIC)			DOMENIU PRIVAT			
Nr. de inv.	Denumirea bunurilor inventariate	Data PIF	Valoarea de inventar (intrare)	Amortizarea cumulată	Valoarea rămasă 31.12.2012	Valoare reevaluată 31.12.2012
0	1	2	3	4	5	6
3174/1	DISPENSAR TBC CRISAN NR.13	1977	78249,6	45862,96	32386,64	171833,56
1153/1	I.L. CARAGIALE	1988	6347,29	2832,72	3514,57	58901,71
3175/1	DISPENSAR MICRO III AL. TRAND. 1/1,2	1981	23489,28	12199,88	11289,4	22586,37
2931/1	MONIOM DISPENSAR	1934	5,36	5,36	0	17714,8
VALOARE TOTALA:						271036,44

Nota: Valorile prezentate în opinie sunt exprimate în RON.
Valorile nu includ valoarea terenului aferent construcțiilor.

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul prevederilor de la cap 2.6;
- Valoarea de piață se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivatia vânzătorului, motivatia cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției etc.)
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu conține T.V.A.





Birouri de inchiriat - Resita centru civic

Resita, zona Central Civic
Piața 1 Decembrie 1918 - 562.000

De inchiriat Spații pentru birouri

5 EUR + TVA / mp / lună

700 EUR + TVA / luna

Suprafață totală 140 mp

Suprafață utilă

140 mp

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Tip birouri

Birouri

Birouri centru Resita

DE INCHIRIAT
0724.070.200



Anunț publicat de:

RAOCS
Rădăuș Timișoara NR 2

Udrescu Calus
Administrator potnolcu
Hacișlar

0724070200

An telefon:

0724.070200

Permis de construire aprobat comisia de urbanism
XVI.204071, de pe Strada Timișoara 10

10. Terenul este în posesia
10. Terenul este în posesia

10. Terenul este în posesia
10. Terenul este în posesia

Spații disponibile



* Salvează anunț

Spații disponibile

Caracteristici spațiu:	Birouri
Suprafață închiriată:	140 mp
Chirie / mp / luna:	5 EUR/mp (total: 700 EUR/lună) + TVA + alte cheltuieli, Comision de la cumparator 0%
Suprafață min. disponibilă:	50 mp
Disponibilitate:	imediat
Etaj:	Etaj 1
Posibilitate parcare:	Da
Alte detalii spații:	Exista 6 birouri, suprafata lor variaza intre 10-25 mp, exista grup sanitar dublu (barbati si femei). Ca si tota spatiul este conectat la apa, canalizare, curent. Spatiul poate fi compartimentat in functie de necesitati. Vitrina 25 m, spatiul fiind pe colt, este vizibil din mai multe parti avand o pozitionare excelenta.

Alte detalii despre proprietate

Birourile se afla la etajul 1 al unui bloc, intrare din zona pietonala, la parter sunt spații comerciale, iar la etajul superior apartamente.



ANEXA nr.2 - Surse de informatii

spatiu de inchiriat de 100mp pretabil pentru diverse activitati

File Edit View History Bookmarks Tools Help

mercadorio oferte spatii de inchiriat de 100mp pretabil pentru diverse activitati ID:718.intel153907862r.20.232

spatiu de inchiriat de 100mp pretabil pentru diverse activitati

Resita Adaugat la 11:44, 25 Martie 2013, Numer anunt: 8642491

Ofert de:	Vanzare/Inchiriere:	Suprafata:
Proprietar	Inchiriere	100 m ²

spatiu in suprafata de 100mp pretabil ca sediu de firma, cabinet medical, cabinet avocatura, spatiu pentru intruniri, conferinte, prezentari, fabrica de termopane, confectia, spatiu de locuit, spatiu dispune de o curte in suprafata de aprox. 200mp avand 4 locuri de parcare acoperite.
spatiul este dotat cu incalzire centrala, tavan casetat, geamuri termopan si instalatie electrica de 380V

salajan nicolae
Anuntat de utilizatorul...

Contacteaza vanzatorul:

Telefon
0724 219 454

Localul de inchiriere
Resita, universitatii vechi
vezi pe harta

poroste, mod-ita, klutara, kaperteez

Cabinet medical stomatologic

File Edit View History Bookmarks Tools Help

mercadorio oferte cabinet medical stomatologic ID:624.intel153907862r.20.232

PORT TV DESCARCA GRATUIT GHIDUL TV PENTRU MOBIL SAU TABLETA

Cabinet medical stomatologic

Resita Adaugat la 14:08, 13 Martie 2013, Numer anunt: 9120975

Ofert de:	Vanzare/Inchiriere:	Suprafata:
Proprietar	Inchiriere	20 m ²

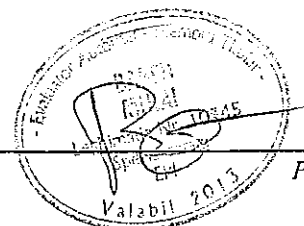
Inchiriez cabinet medical stomatologic situat in policlinica stomatologica din Resita

Sorina
Anuntat de utilizatorul...

Contacteaza vanzatorul:

Telefon
0746 702 036

Localul de inchiriere
Resita
vezi pe harta



5. ANEXE

ANEXA nr. 1 – Listele de inventar

SITUAȚIA MIJLOACE FIXE PE LUNA DECEMBRIE 2012 DOMENIUL PRIVAT -LOCAL

Unitatea:SPDADPP - RESIȚA			Gestiunea: LOCAL				
Magazia: MIJLOACE FIXE			DOMENIU PRIVAT				
Nr. de Inv.	Denumirea bunurilor inventariate	Data PIF	Valoarea de Inventar (Intrare)	Amortizarea cumulata	Valoarea ramasa 31.12.2012	Ad.Au/L (mp/ml)	DUVT (ani)
0	1	2	3	4	5	6	7
827/1	A.C.POPOVICI 11	1916	668,82	668,82	0	10,50	40
3675/1	COMPLEX NORD NEW HOPE	1987	46590,00	7972,71	38617,29	36,00	40
3175/1	DISP MICRO III AL. TRAND.1/1,2	1981	23489,28	12199,88	11289,40	21,90	60
3174/1	DISP TBC CRISAN NR 13	1977	78249,80	45862,96	32386,84	153,55	60
2932/1	DOMAN HALA NR 4	1934	325,53	325,53	0	688,40	
2933/1	DOMAN HALA NR 5	1934	325,53	325,53	0	/2	
1034/1	G.ENESCU 8	1957	103,42	103,42	0	7,00	40
2006/1	GRADISTE NR.71	1963	3529,27	3529,27	0	52,20	40
1153/1	I.L.CARAGIALE 5	1988	6347,29	2832,72	3514,57	40,00	50
2931/1	MONIOM DISPENSAR	1934	5,36	5,36	0	39,16	40
1103/1	PANSELUTEI 3	1969	920,80	920,80	0	11,84	40
1104/1	SODOL 2 (REST.MARGINEA)	1921	9292,80	9292,80	0	92,16	40
3244/1	STATIE MUZEU SENS JOS	1992	11250,24	11250,24	0	16,50	10
3245/1	STATIE BD.REP.27	1992	1500	1500	0	15,00	10
3245/2	STATIE BD.REP.27	1992	1500	1500	0		
2936/1	STATIE BL.800 T.VUJIA	1992	750,00	750,00	0	12,25	10
2101/1	AL.TIN.3	1969	437,33	437,33	0	13,60	40
2101/2	AL.TIN.3	1969	496,27	496,27	0	10,00	40
3181/1	WC P-TA REPUBLICII	1968	336,17	336,17	0	40,00	40
831/1	ZIMBRULUI NR.27	1916	335,41	335,41	0	25,52	40

Întocmit
Ciucanu Camelia

Compartiment Financiar, Contabil și Venituri
Stăngu Eva

